



Tillägg till detaljplan avseende del av
Byggnadsplan för Bullandö 1:10, 1:13, 1:14
(BPL 297) Bullandö Seglarby

Laga kraft
10 December 2011
Dnr: 10STN/0248
Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

Tillägg till detaljplan avseende del av

Byggnadsplan för Bullandö 1:10, 1:13, 1:14 (Bpl 297)

Bullandö Seglarby

Värmdö kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Tillägg till plankarta
- Gällande plankarta (Bpl 297)

Bilaga:

- Fastighetsägarförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Tillägget till detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt och ger möjlighet att bygga samman huvudbyggnad och komplementbyggnad inom den del av planområdet som benämns Seglarbyn. Tillägget reglerar även utformning av bebyggelse och plank inom Seglarbyn.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Ärendet handläggs med så kallat enkelt planförfarande, enligt Plan- och Bygglagen (PBL) 5 kap 28 §. Ärendet genomförs som ett tillägg till gällande plan (Bpl 297) och ersätter Detaljplan 80, som är ett tidigare tillägg för just Seglarbyn. Nu aktuellt tillägg redovisar vilka bestämmelser som gäller rörande bebyggelsens utformning och plank inom Seglarbyn. Den ursprungliga planen gäller i övriga delar och ska läsas tillsammans med förslaget. Tillägget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbestämning

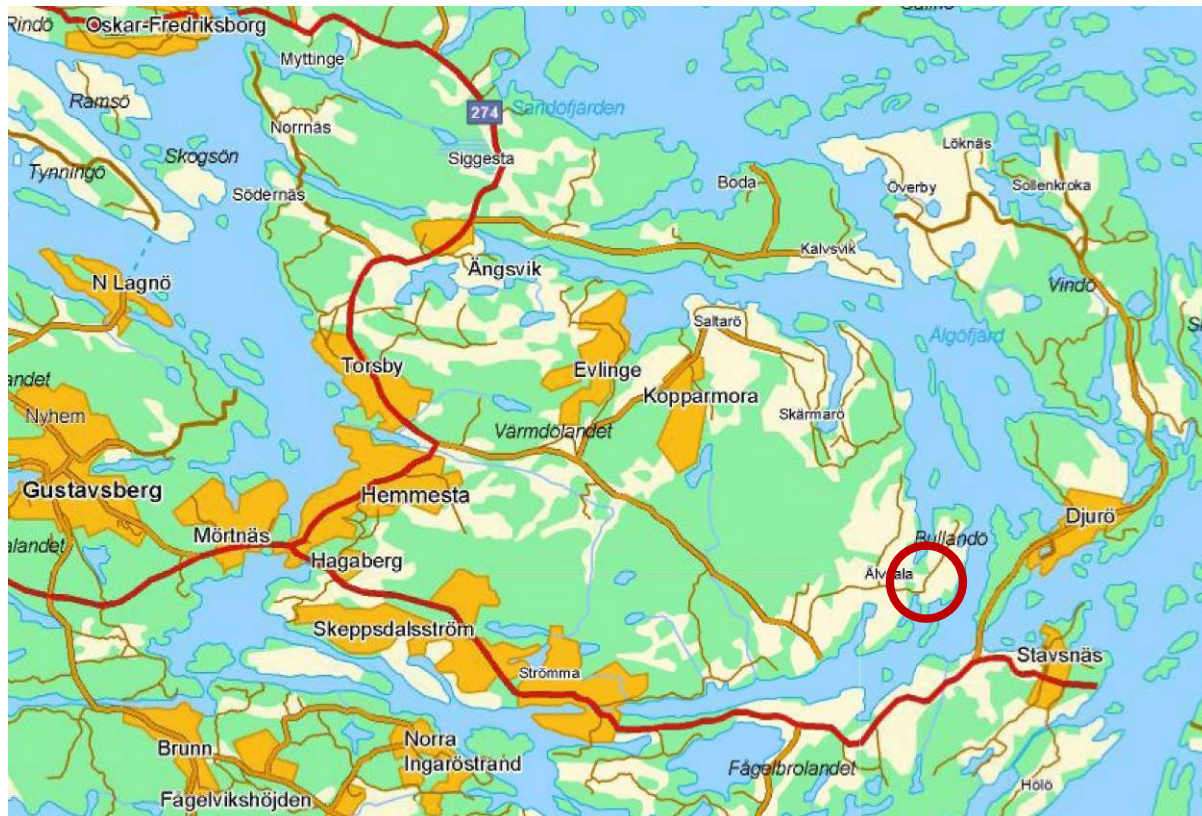
Planområdet är beläget på Bullandöhalvön på Värmdö, cirka 12 km nordöst om Hemmesta Centrum. Bullandöhalvön ligger vid Simpströmmen väster om Djurö.

Areal

Planområdets areal är cirka 12 500 kvm.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns 39 avstyckade, enskilt ägda bostadsfastigheter.



Bullandö ligger på östra Värmdölandet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

I översiktsplanen (2003) är Bullandö utpekad som ett av kommunens förändringsområden.

Detaljplaner

Fastigheterna som berörs är belägna inom kommunens byggnadsplan 297 (Byggnadsplan för Bullandö 1:10, 1:13, 1:14) fastställd 1974-02-05 samt tillägget till denna byggnadsplan D80, fastställd 2000-03-29.

Behovsbedömning

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas. Bedömningen grundas på följande: Tillägget medger endast viss utökad byggrätt inom kvartersmark inom ett område som är ianspråktaget för fritidsbebyggelse idag och som redan till stor del utnyttjas för permanentboende. Vagnätet är befintligt.

Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och miljö kvalitetsnormerna kommer inte att överskridas. Tillägget påverkar inte heller något område eller natur som har erkänt nationell eller internationell skyddsstatus.

Någon miljöbedömning enligt PBL 5 kap 18 § eller MKB-förordningen bilaga 4 behövs därför inte.



Flygbild över Bullandö Seglarby. Parkeringsytorna i väster och norr ingår inte i detta tillägg till Byggnadsplan 297.



Bygata i Seglarbyn

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse och närmiljö

Byggnadsplan 297 medger generellt att en huvudbyggnad i en våning om högst 60 kvm och ett uthus i en våning om högst 40 kvm får uppföras på fastigheterna. På de små tomterna (cirka 300 kvm) i Seglarbyn medges också att husen får sammanbyggas i tomtgräns. I ett tillägg till planen som endast berör Seglarbyn, D 80, medges att bostadshusen får innehålla ett inrett sovloft med högst 1050 mm i väggliv och att taklutningen får vara högst 27°. Denna ändring vann laga kraft år 2000 och gjordes för att möjliggöra de särskilda hustyperna Tärnan, Måsen och Ejdern som skulle byggas inom Seglarbyn.

Det finns ingen bestämmelse i planen som anger att komplementbyggnader inte får användas för bostadsändamål. I regel används komplementbyggnaden i Seglarbyn som bostads-komplement samtidigt som allt fler fastigheter permanentbebos. Planen hindrar heller inte att även komplementbyggnaderna har förhöjt väggliv, vilket dock ännu inte utnyttjats på någon fastighet.

Avståndet mellan huvudbyggnad och uthus är cirka 2,1 - 2,4 m beroende på hustyp. Planen tillåter inte sammanbyggnad av huvudbyggnaden med komplementbyggnaden. Många hus har dock sammanbyggts och är nu föremål för föreläggande om rivning.



Exempel på sammanbyggnader av huvudbyggnad och komplementbyggnad i Seglarbyn.



Seglarbyn ligger intill en skyddad vik. I Seglarbyn ingår båtplatser och gemensamma grönytor.

Avgörande för om övervåning i ett småhus ska räknas som våning eller vind är, enligt 9 § 3 stycket i Plan- och Byggförordningen (PBF), om byggnadshöjden är mer än 0,7 m högre än nivån på vindsbjälklagets översida. Husen med loft i Seglarbyn är därmed tvåvåningshus per definition, men räknas som envåningshus i Detaljplan 80. Detta skapar otydlighet både för den enskilde och för myndigheter.

Totalt omfattar Byggnadsplan 297 drygt 170 bostadsfastigheter. Norr om Seglarbyn finns cirka 140 tomter med en tomtstorlek på minst 1500 kvm. Dessa fastigheter omfattas av samma ursprungliga bygggrätter som Seglarbyn, det vill säga 60 kvm för huvudbyggnad i ett plan och 40 kvm för uthus i ett plan. Flera av dessa fastigheter är permanentbebodda idag.

De boende inom planområdet har tillgång till stora grön- och skogsområden samt nära till bad och båtplatser.

Området ligger i direkt anslutning till Bullandö Marina med småbåtsvarv. Här finns cirka 1400 båtplatser. Under båtsäsong finns tillgång till krog, båtsportsbutiker och annan service.

Förskola, skola, livsmedelsbutik och viss service finns närmast i Hemmesta. Övrig samhälls-service finns i Gustavsberg. Avståndet mellan Bullandö och Gustavsberg är cirka 23 km.



En grannfastighet till Seglarbyn



På Bullandö Marina finns krog, båtsportsbutiker och annan båtservice

Gator och parkering

Alla fastigheter är anslutna till befintligt vägnät i området. Vägarna är grusade och cirka 3,5 meter breda. Parkering i Seglarbyn sker på två gemensamma parkeringsytor med garage och markparkering vid områdets entréer. Det finns cirka 40 platser sammanlagt.

Det finns inte plats för parkering på den gemensamma förgårdsmarken framför husen. Vid tillfällig angöring vid den egna fastigheten får förbipasserande trafik svårt att komma förbi.

Bilnehavet i området förväntas vara högt eftersom det inte finns tillgång till god kollektivtrafik. En utökning av parkeringsplatser kan ske genom att befintliga p-ytor utvidgas och genom att samnyttja marinans parkering. Parkeringsytorna ingår inte i detta tillägg, men en eventuell utökning av dessa ryms inom gällande byggnadsplan 297.



Den västra entrén till Seglarbyn med en av de gemensamma garagelängorna.



Det finns inte plats att parkera i anslutning till fastigheterna

Kollektivtrafik

Bullandö trafikeras av buss 440 med en tur per timme i rusningstid och en tur varannan timme på övrig tid och på helger. Restid Slussen - Bullandö är cirka en timme. Många av dessa turer har bussbyte i Hemmesta. På sträckan Slussen - Hemmesta finns också en stombusslinje med betydligt tätare trafik. Vid ändhållplatsen i Hemmesta finns infartsparkering för bil och cykel.

Separat cykelväg finns mellan Bullandö och Hemmesta med vidare koppling till Gustavsberg, Nacka och Stockholm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter är anslutna till den befintliga VA-anläggningen på Bullandö. Den består av ett vattenverk, en avsaltningsanläggning, vatten- och spillavloppsledningar för åretruntbruk samt ett avloppsreningsverk för höggradig rening med utloppsledning till Simpströmmen. Anläggningarna är allmänförklarade med Bullandö Marina AB som huvudman.

En utredning har gjorts i syfte att kartlägga delar av den befintliga VA-anläggningens kapacitet. Den begränsande faktorn är tillgången på färskvatten. Utredningen visar att färskvattnet i de gemensamma brunnarna kompletterat med avsaltat vatten med god marginal räcker året runt för marinan och de 39 fastigheterna inom Seglarbyn. Vattenmängden är dock inte tillräcklig för att försörja marinan och alla 170 fastigheter inom Byggnadsplan 297 på Bullandö med vatten året runt.

Dagvatten omhändertas lokalt inom planområdet. De befintliga vägarna är grusade och markens beskaffenhet ger goda infiltrationsmöjligheter.



*Det lokala reningsverket för hela Bullandö ligger vid Seglarbyns entré och parkering.
På väggen syns också Seglarbyns brevlådor.*

Energi

Elförsörjning finns i området och uppvärmning sker med egna anläggningar.

Avfall

Närmaste återvinningstation finns vid Hemmesta Vägskäl där det också finns miljöstation för farligt avfall och återvinningscentral. Hushållsavfallet transporteras bort enligt konventionell sophämtningsmodell.



Vägs skyltar vid den norra infarten till Seglarbyn



Seglarbyn angränsar till Bullandö Marina

PLANFÖRSLAGET

Ändring av byggrätt

Med föreslagen ändring ges fastigheterna en total byggrätt om 115 kvm byggnadsarea (BYA) som möjliggör att befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad kan sammanbyggas. Högsta tillåtna nockhöjd förslås till 6,5 m på högst 60 kvm av den totala byggnadsarean och till högst 4,5 m på den resterande byggnadsdelen. På så sätt kan områdets karaktär bibehållas.

Takvinkel på den högre delen ska vara 27° - 33°, medan takvinkel på nybyggnation av lågdelen ska vara 21°. Det motsvarar de befintliga takvinklar som finns på Seglarbyns olika typhus -Tärnan, Måsen och Ejdern.

När befintliga byggnader - belägna närmare tomtgräns än 2,0 m från gata - byggs samman ska hopbyggnaden dras in minst 1,0 m från fasadliv.

Plank får byggas i tomtgräns till en högsta höjd av 1,8 m.

Den nya byggrätten medför att husen betraktas som permanentbostäder och inte fritidshus vilket medför nya krav på tillgänglighet och energihushållning vid bygglovprövning.

Utformning

Områdets täta bebyggelse och byggnadernas gemensamma drag och skala skapar en tydlig bykaraktär. Huvudbyggnader, komplementbyggnader, gavlar, långsidor, plank och öppningar bildar idag en variationsrik helhet mot bygatorna. Bebyggelsens småskalighet och enhetlighet säkerställs genom planbestämmelser om högsta nockhöjd, takvinklar och markerande indragningar på byggnaderna. En högsta höjd för plank bidrar också till att skapa ett enhetligt intryck.

Antalet olika takvinklar bör begränsas i området för att bevara helhetsintrycket. Huvudbyggnaderna har hittills haft takvinklar på 27° eller 33° beroende på hustyp varför takvinklar även i fortsättningen ska hållas inom detta spann. De lägre husen har en takvinkel om 21°, vilket garanterar att de blir låga och skapar kontraster till de högre byggnaderna.

När byggnaderna på en fastighet byggs ihop blir intrycket från gatan mer kompakt och slutet. För att undvika detta ska den sammanbindande byggnadsdelen vara tydligt indragen från byggnadernas fasadliv, så att byggnadernas ursprungliga volymer och skala framhävs.

Utformningen av plank och staket blir ett viktigt inslag för helheten. Plank får inte vara högre än 1,8 m och bör trappas vid höjdskillnader, så att planket har en horisontell överkant. För att behålla ett luftigt och ljust gaturum bör planken utformas med springor mellan brädorna. Det ger ett fullgott insynsskydd och dessutom ett bättre vindskydd än ett tätt plank. Plank i Seglarbyn bör målas i samma kulör som byggnaderna eller i en naturnära färgton.

PLANENS KONSEKVENSER

Konsekvenser för miljön

Planområdet är idag ianspråktaget som bostadsområde. Antalet tomter blir oförändrat och kvartersgränser bibehålls. Planändringen bedöms inte komma att innebära någon betydande miljöpåverkan. Fler fastigheter i Seglarbyn kan bli permanentbebodda, något som inte heller gällande plan motverkar. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på naturområden eller landskapsbild.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Inga gränsvärden för buller eller luftföroreningar bedöms kunna överskridas inom området. Inga andra konsekvenser för hälsa eller säkerhet bedöms heller överskridas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskapet för vägnätet är enskilt och Bullandö Marina är huvudman för områdets VA-anläggning.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Ewa André Holst

planarkitekt

Paula Rönnbäck

bygglovhandläggare

Medverkande konsulter

Malin Lindqvist, WSP

planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Mats Hellberg
Planchef

Ewa André Holst
Planarkitekt



VÄRMDÖ KOMMUN